

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2017 TARİHLERİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE SINIRLI
DENETİM RAPORU

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve müşterek faaliyetlerinin (hep birlikte "Grup") 31 Mart 2017 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi ile 31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup 13 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 29 Nisan 2016 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş verilmiş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Halk Gayrimenkul Yatırım A.Ş.ve müşterek faaliyetlerinin 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun, konsolide finansal performansının ve aynı tarihte sona eren üç aylık döneme ilişkin konsolide nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Hasan Kılıç SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Mayıs 2017

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-58
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-17
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	18
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	19-21
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	21
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR	22
NOT 7 STOKLAR.....	23
NOT 8 ERTELENMİŞ GELİRLER	24
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24-33
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	34
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	35
NOT 12 FİNANSAL BORÇLANMALAR	36
NOT 13 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	37-39
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	40
NOT 15 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR	40-41
NOT 16 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	41-44
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	44-45
NOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	45
NOT 19 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	46
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	46
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	46
NOT 22 GELİR VERGİLER.....	46
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	46
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.	47-54
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	55-56
NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	56
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA İLİŞKİN UYUMUN KONTROLÜ	56-58

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	<i>Dipnotlar</i>	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
DÖNEN VARLIKLAR		262.303.343	233.670.563
Nakit ve nakit benzerleri	5	61.008.271	51.301.426
Ticari alacaklar	6	12.192.216	16.867.810
- <i>Diğer ticari alacaklar</i>		<i>12.192.216</i>	<i>16.867.810</i>
Stoklar	7	171.531.136	152.820.902
Peşin ödenmiş giderler	15	432.491	386.883
- <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	4	<i>337.630</i>	<i>220.227</i>
- <i>Diğer peşin ödenmiş giderler</i>		<i>94.861</i>	<i>166.656</i>
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.163.558	919.613
Diğer dönen varlıklar	15	15.975.671	11.373.929
- <i>İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	4	<i>983</i>	<i>416</i>
- <i>Diğer dönen varlıklar</i>		<i>15.974.688</i>	<i>11.373.513</i>
DURAN VARLIKLAR		1.627.617.658	1.621.169.412
Ticari alacaklar	6	46.161.294	35.274.459
- <i>Diğer ticari alacaklar</i>		<i>46.161.294</i>	<i>35.274.459</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.507.659.654	1.505.807.691
Peşin ödenmiş giderler	15	52.280.155	56.127.988
- <i>Diğer peşin ödenmiş giderler</i>		<i>52.280.155</i>	<i>56.127.988</i>
Maddi duran varlıklar	10	367.178	421.443
Maddi olmayan duran varlıklar	11	268.552	316.274
Diğer duran varlıklar		20.880.825	23.221.557
- <i>İlişkili taraflardan diğer duran varlıklar</i>	15	<i>20.880.825</i>	<i>23.221.557</i>
TOPLAM VARLIKLAR		1.889.921.001	1.854.839.975

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	<i>Dipnotlar</i>	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		40.722.200	31.496.435
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	12	3.404.636	3.397.355
- <i>İlişkili taraflardan kısa vadeli finansal borçlar</i>	4	3.404.636	3.397.355
Ticari borçlar	6	488.493	534.202
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4	141.090	63.264
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		347.403	470.938
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	961.831	801.155
Ertelenmiş gelirler		30.814.901	21.520.181
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	30.814.901	21.520.181
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		5.052.339	5.243.542
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		5.052.339	5.243.542
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		207.992.300	193.147.796
Uzun vadeli borçlanmalar	12	8.564.279	9.152.608
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli finansal borçlar</i>	4	8.564.279	9.152.608
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	300.261	202.050
Ertelenmiş gelirler		199.127.760	183.793.138
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	199.127.760	183.793.138
OZKAYNAKLAR	16	1.641.206.501	1.630.195.744
Ödenmiş sermaye		790.000.000	790.000.000
Geri alınmış paylar (-)		(22.271.814)	(22.271.814)
Paylara ilişkin primler / iskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		649	649
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ kayıpları</i>		649	649
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		37.486.655	37.486.655
Geçmiş yıllar karları		775.035.158	667.368.102
Net dönem karı		11.010.757	107.667.056
TOPLAM KAYNAKLAR		1.889.921.001	1.854.839.975

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2017 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
Hasılat	17	21.682.198	19.273.889
Satışların maliyeti	17	(3.931.004)	(3.427.351)
Brüt kar		17.751.194	15.846.538
Genel yönetim giderleri	18	(5.751.601)	(2.241.165)
Satış Pazarlama giderleri	19	(1.178.793)	(1.569.560)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	696.713	16.689
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(191.403)	(39.866)
Esas faaliyet karı		11.326.110	12.012.636
Finansman giderleri	21	(315.353)	(377.315)
Vergi öncesi kar		11.010.757	11.635.321
Vergi geliri / (gideri)	22	--	--
DÖNEM KARI		11.010.757	11.635.321
Adi Pay Başına Kazanç	23	0,01394	0,01566
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>		--	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		--	--
Diğer kapsamlı gelir		--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		11.010.757	11.635.321

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekeler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla	13	743.000.000	(20.946.784)	49.945.096	3.446	32.833.600	17.189.603	57.423.905	879.448.866
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	57.423.905	(57.423.905)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	11.635.321	11.635.321
31 Mart 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler		743.000.000	(20.946.784)	49.945.096	3.446	32.833.600	74.613.508	11.635.321	891.084.187
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla	13	790.000.000	(22.271.814)	49.945.096	649	37.486.655	667.368.102	107.667.056	1.630.195.744
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	107.667.056	(107.667.056)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	11.010.757	11.010.757
31 Mart 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler		790.000.000	(22.271.814)	49.945.096	649	37.486.655	775.035.158	11.010.757	1.641.206.501

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2017 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
<u>İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</u>			
Dönem Karı		11.010.757	11.635.321
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Maddi duran varlıklar amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	10	60.309	52.986
Maddi olmayan duran varlıklar itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	47.722	53.198
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		258.887	219.090
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.018.711)	(1.012.266)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	(18.710.234)	507.677
Ticari alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(6.211.241)	(11.535.817)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış ile ilgili düzeltmeler	15	3.802.225	492.931
Diğer varlıklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.504.955)	1.583.730
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	6	(45.709)	(740.497)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış ile ilgili düzeltmeler	8	24.629.342	49.405.867
Diğer yükümlülükteki azalış ile ilgili düzeltmeler		(191.203)	(418.967)
Faaliyetlerle İlgili Nakit Akışları			
Alman temettüleri		--	1.004.911
Alman faiz		1.480.184	--
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
		12.607.373	51.248.164
<u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Maddi duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları	10	(6.044)	(5.623)
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(1.851.963)	(2.278.147)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit			
		(1.858.007)	(2.283.770)
<u>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Ödenen faizler	21	(315.353)	(377.315)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(581.048)	(550.866)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit			
		(896.401)	(928.181)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış			
		9.852.965	48.036.213
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri			
	5	50.787.686	16.393.667
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri			
	5	60.640.651	64.429.880

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket ve müşterek faaliyetleri bu raporda Grup olarak nitelendirilmektedir (ayrıca bakınız Not 2.3 ve Not 3). Grup'un temel amacı, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Grup'un faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalandan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 790.000.000 TL olup bu tutarın 196.217.979 TL'si nakit, 513.282.021 TL'si aynı ve 80.500.000 TL'si yedeklerden (iç kaynaklardan) sermaye artırımını olarak ödenmiştir.

Grup'un merkez adresi; Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İstanbul'dur.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde çalışan personelin sayısı 40 (31 Aralık 2016: 40).

Grup, Türkiye Halk Bankası AŞ'nin ("Halkbank") bağlı ortaklığı olup, tescili 18 Ekim 2010 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvuruları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ya başvurmuştur. Başvuru, SPK'nın 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185,500,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde halka arz edilmiştir. Talep toplamının tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, 11 Haziran 2015 tarihinde geçmiş yıllar karından 45.100.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 743.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır.

Şirket, 14 Nisan 2016 tarihinde konut projesi geliştirmek için Er Konut İnş. Taah. İnş. Malz. Nak. ve Mad. Tic. ve San. A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur.

Şirket, 25 Mayıs 2016 tarihinde geçmiş yıllar karından 47.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 790.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Ödenecek temettü:

Bu rapor tarihi itibarıyla Şirket yönetimi tarafından kar dağıtımına ilişkin olarak herhangi bir karar alınmamıştır. Temettü, hissedarlar tarafından yıllık genel kurul toplantısında onaya tabidir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Mayıs 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Grup'un finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 2017 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Bulunmamaktadır.

c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9

Finansal Araçlar¹

TFRS 15

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat¹

¹ 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

TFRS 15 aynı zamanda standardın üç boyutuna (performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi, asil vekil değerlendirmesi ve lisanslama) açıklık getirmekte ve tadil edilmiş sözleşmeler ile tamamlanmış sözleşmeler için geçiş sürecinde bazı kolaylıklar sağlamaktadır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir Grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dahil eder:

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

Grup, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Grup'a ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görünüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Arsa satışları

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan bağımsız bölümleri satın alan alıcılara teslim edilmesi ile kayıtlarına alır. Satışın henüz gerçekleşmediği durumlarda, Şirket bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı (arsa satış geliri), ilgili arsanın stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Hasılat

Hasılat, kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden ve dönem içerisinde elden çıkarılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre, sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirler ise finansal araçlar başlığında belirtilen muhasebe politikalarına göre kaydedilmektedir.

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumunda kayıtlara alınmaktadır.

Grup'un'ın satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilmektedir. Diğer borçlanma maliyetleri faiz gideri olarak gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Stoklar

Stoklar net gerçekleştirilebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Bilanço tarihi itibarıyla stoklara dahil edilen maliyet unsurları, Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsa ve inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

Grup, arsa satışlarından geliri arttırmak amacıyla inşaat şirketleriyle ASKGP sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar, inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olması sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır. Arsaların riskinin ve faydasının alıcıya (inşaat şirketinin müşterilerine) transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş olup kayıtlara yansıtılmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan oluşmaktadır. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Satın alınan bilgisayar yazılım lisansları defter değerinden gösterilmektedir ve yazılımı satın alma sırasında ve satın alımından kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan dolaysız maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre amortisman tabii tutulur.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu (*bilanço*) dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup tarafından finansal kiralama işlemi çerçevesinde elde tutulan ve faaliyet kiralamasına konu edilen ofis yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, maliyet değerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlar ile gösterilmektedirler. Kabul gören kriterlere uyması durumunda bilançoda yer alan tutara, var olan yatırım amaçlı gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Grup, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralama - kiralayan durumda Grup

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Kiralama - kiracı durumunda Grup

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup’un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Koşullu kiralar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleştirilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Grup finansal varlıklarını “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “krediler ve alacaklar” olarak sınıflandırmıştır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirininki ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Grup’un nakit ve nakit benzerleri ‘Krediler ve Alacaklar’ kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması

Grup, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Grup tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Grup'un devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal, ticari ve diğer borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmaktadır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınmaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Ertelenmiş vergi

Grup'un kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi paylar üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Grup, her raporlama dönemi sonunda maddi duran varlıklarının kullanılabilir ömürlerini gözden geçirmektedir. Değerlendirme yaparken amaçlanan kullanım süresini, ilgili duran varlıkla ilgili teknolojiye gelişmeleri ve kullanım ömrünü uzatabilecek veya kısaltabilecek veya ilgili duran varlığın amortismanını etkileyecek diğer etkenleri göz önüne almaktadır.

Karşılıklar

Grup yönetimi, 31 Mart 2017 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında kıdem tazminatı olarak 300.261 TL izin yükümlülüğü olarak 266.731 TL(Not 14) tutarında karşılık ayırmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım bölgesinde ve değerlendirilen yatırım kategorisinde tecrübesi olan ve genel kabul görmüş SPK lisansına sahip profesyonel yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un müşterek faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	%50	%50

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Duran varlıklar	11.022.587	56.212.076
Dönen varlıklar	150.024.401	113.175.403
Kısa vadeli yükümlülükler	(3.861.685)	(2.745.975)
Uzun vadeli yükümlülükler	(158.287.606)	(171.312.519)
Özkaynaklar	19.925	19.925
Net varlıklar	(1.082.378)	(4.651.090)

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Gelirler	--	--
Giderler	(1.082.378)	(4.651.090)
Net kar	(1.082.378)	(4.651.090)

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Erkonut müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Duran varlıklar	61.147.369	13.626.495
Dönen varlıklar	8.228.843	46.046.528
Kısa vadeli yükümlülükler	(726.508)	(871.588)
Uzun vadeli yükümlülükler	(68.605.154)	(58.902.340)
Özkaynaklar	(50.000)	(50.000)
Net varlıklar	(5.450)	(150.905)

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Gelirler	--	--
Giderler	5.450	(150.905)
Net kar	5.450	(150.905)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır.

Grup ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Bankalar – vadesiz mevduat		
Halkbank	776.304	812.955
Bankalar – vadeli mevduat		
Halkbank	59.920.002	49.757.297
Bankalar – Diğer hazır değerler		
Halkbank	193.049	154.128
Toplam	60.889.355	50.724.380
Peşin ödenmiş giderler		
Halk Sigorta AŞ	337.630	216.938
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	--	3.289
Diğer dönen varlıklar		
Halkbank	983	416
Yapılmakta olan yatırımlarda aktifleştirilen giderler		
Halkbank	--	118
Toplam	338.613	220.761

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Finansal borçlanmalar		
Halkbank –kısa vadeli	3.404.636	3.397.355
Halkbank –uzun vadeli	8.564.279	9.152.618
Toplam	11.968.915	12.549.973
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Halk Sigorta AŞ	127.715	46.773
Halkbank	13.375	16.491
Toplam	141.090	63.264
Kira gelirleri		
Halkbank	9.910.871	9.737.723
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	23.998	22.855
Halk Sigorta AŞ	--	22.855
Toplam	9.934.869	9.783.433
Faiz gelirleri		
Halkbank vadeli mevduat faiz geliri	1.472.549	849.093
Toplam	1.472.549	849.093
Finansman gideri-faiz giderleri		
Halkbank	(315.353)	(377.315)
Toplam	(315.353)	(377.315)
Diğer giderler		
Halk Sigorta AŞ	(208.533)	(90.066)
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	(3.666)	(1.924)
Halkbank	(2.527)	(277)
Toplam	(214.726)	(92.267)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Grup, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
Üst yönetime sağlanan faydalar	308.219	139.432
Toplam	308.219	139.432

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Grup'un nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Bankalar-Vadeli mevduat	60.025.719	50.290.076
Bankalar-Vadesiz mevduat	782.003	844.566
Diğer hazır değerler (*)	200.549	166.784
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	61.008.271	51.301.426
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(367.620)	(513.740)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	60.640.651	50.787.686

(*)31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer hazır değerleri, Bakırköy Projesi Eskişehir Projesi ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2017	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
Vadeli mevduat			
TL	2.198.099	8%	3 Nisan 2017
TL	4.000.000	9%	6-20 Nisan 2017
TL	2.000.000	10%	27 Nisan 2017
TL	40.001.850	12%	6 Nisan-11 Mayıs 2017
TL	11.825.770	13%	27 Nisan-1 Haziran 2017
	60.025.719		
31 Aralık 2016	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
Vadeli mevduat			
TL	6.669.261	8%	2 Ocak 2017
TL	19.033	8,25%	2 Ocak 2017
TL	8.010.520	8,75%	12-19 Ocak 2017
TL	4.093.068	10,75%	19 Ocak 2017
TL	21.306.617	10,80%	5-19 Ocak 2017
TL	10.191.577	11%	5-19 Ocak 2017
	50.290.076		

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Grup'un kısa vadeli ticari alacakları Referans Bakırköy Projesi, Bizimtepe Aydos Projesi ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında geliştirilen projelerden satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 876.571 TL, 7.801.522 TL, 2.125.207 TL tutarlarındaki alacaklarından ve 1.388.916 TL tutarındaki diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: Referans Bakırköy Projesi 2.022.556 TL, Eskişehir Panorama Plus Projesi 10.902.192 TL, Bizimtepe Aydos Projesi 996,980 TL ve diğer 2.946.082 TL).

Grup'un uzun vadeli ticari alacakları Referans Bakırköy Projesi, Bizimtepe Aydos Projesi ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 16.025.100 TL, 26.831.089 TL ve 536.728 TL tutarındaki alacaklarından ve 2.768.377 TL diğer alacaklardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: Referans Bakırköy 6.060.202 TL ve Bizimtepe Aydos Projesi 29.062.160 TL ve 152,097 TL).

Ticari Borçlar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Diğer ticari borçlar	347.403	470.938
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	141.090	63.264
Toplam	488.493	534.202

Ticari borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 24. notta verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. STOKLAR

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Grup'un stokları aşağıdaki gibidir:

Arsa stokları	31 Aralık 2016 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Mart 2017 Maliyet değeri
İstanbul Bakırköy Arsası - Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	6.146.720	2.721.435	(2.547.463)	6.320.692
Eskişehir- Odunpazarı Arsası - Panorama Plus Konut Projesi ⁽²⁾	14.106.470	--	(1.202.623)	12.903.847
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	101.399.353	18.981.857	--	120.381.210
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	31.168.359	757.028	--	31.925.387
Toplam	152.820.902	22.460.320	(3.750.086)	171.531.136

⁽¹⁾ Grup, Bakırköy arsa üzerinde proje geliştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Grup, 24 Şubat 2014 tarihinde projenin üzerinde yer aldığı her iki parsel için tapu kütüğünde kat irtifakı tesis etmiştir. 2017 yılında Grup yüklenici ile aynı paylaşım gerçekleştirmiş olup; 27 adet bağımsız bölüm yükleniciye bırakılmıştır. Toplam satış tutarı 5.219.408 TL ve 2.547.463 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2016: 52 adet tapu devri ile 14.015.299 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 3.914.355 TL satışların maliyeti).

Grup ile yüklenici firma arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü" ile konut kompleksi yapımı anlaşmasına istinaden 17 Şubat 2012 ve 1 Mart 2013 tarihinde 18.100.000 TL ve 100.000 TL yüklenici firmadan avans alınmıştır. Grup'un projelendirilmiş arsa maliyeti 31.765.625 TL'dir.

Grup, 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınan ve inşasına devam edilen Referans Bakırköy projesinde 256 adet olan toplam konut sayısı 254 adet ve 70 adet olan toplam ticari ünite sayısı 73 adet olacak şekilde revizyona gidilmiş olup, revizyonlar çerçevesinde alınan Tadilat Ruhsatı 19 Eylül 2013 tarihinde ilgili makamlarca onaylanmıştır. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 263 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

⁽²⁾ Odunpazarı Arsası, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, eski 1452 ada 89 parsel ve 90 ve 22 Mart 2013 tarihinde tapu siciline ve imar alanında yapılan değişiklik ile yeniden belirlenen 110 parsel üzerinde kayıtlıdır. Grup, 22 Mart 2013 tarihinde 9,811 metrekare yüzölçümündeki 110 parselin Eskişehir Odunpazarı Belediyesi'ne ait bölümünü 668,000 TL bedelle satın alarak önceki 13,073 metrekare yüzölçümündeki 89 parsel ve 90 parseli 110 numaralı parsel olarak tapu kaydını gerçekleştirmiştir. Yeni imar planına göre gayrimenkulde tevdi yapılarak önceden 13,073 metrekare olan parsel 9,811 metrekare olarak tapu kütüğüne kayıt edilmiştir. Arsanın niteliği tevdi işleminden önce bahçeli kargir fabrika iken tevdi işleminin ardından arsa olarak değiştirilmiştir. 30 Aralık 2014 tarihinde 97 adet konut 5 adet de ticari ünitenin kat irtifakı tapuları çıkarılmıştır. 2017 yılında 3 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 1.452.600 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 1.202.623 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2016: 7 adet tapu devri, 3.116.000 TL tutarında konut satış geliri ve 2,658,278 TL satışların maliyeti) konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir.

⁽³⁾ Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

⁽⁴⁾ Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 1 Nisan 2016 tarihinde Erzurum ili, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi'nde 17.500.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽¹⁾	30.814.901	21.520.181
Toplam	30.814.901	21.520.181

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ertelenmiş satış gelirleri ⁽²⁾	199.127.760	183.793.138
Toplam	199.127.760	183.793.138

⁽¹⁾Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle alınan 29.111.364 TL tutardan, Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 1.703.537 TL tutardan oluşmaktadır. Grup'un ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın %50.5'lik payı Grup tarafından tahsil edilmektedir. 254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan projenin, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla; 318 adet bağımsız bölümün satışı ile 210.7 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 179.8 Milyon TL olan 263 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

⁽²⁾Grup'un uzun vadeli ertelenmiş gelirleri Sancaktepe Arsa üzerinde gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 163.137.037 TL ve Erzurum'daki Şehristan Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 35.990.723 TL tutarlardan oluşmaktadır. Bizimtepe Aydos Projesi için 685 adet, Erzurum Şehristan projesi için 254 adet satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Binalar	849.528.303	859.345.116
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	658.131.351	646.462.575
Toplam	1.507.659.654	1.505.807.691

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, emsal değer yöntemi ile belirlenmiştir. Emsal değer yöntemi ile gerçeğe uygun değeri belirlenmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değer ölçümü Seviye 2 olarak sınıflandırılmıştır. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 1.423.298.475 TL'dir (31 Aralık 2016: 245.334.793 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016					31 Mart 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Transfer	Çıkış	Gerçeğe uygun değer farkı	Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	32.600.000	--	--	--	--	32.600.000
İstanbul Salıpazarı Binası	49.362.000	1.206.466	--	--	--	50.568.466
İzmir Konak Binası-1	25.130.000	--	--	--	--	25.130.000
Ankara Kızılay Binası	17.013.475	--	--	--	--	17.013.475
İstanbul Beyoğlu Binası	24.555.000	--	--	--	--	24.555.000
İstanbul Beşiktaş Binası	18.320.000	--	--	--	--	18.320.000
İstanbul Etiler Binası	16.766.000	--	--	--	--	16.766.000
İstanbul Şişli Binası	15.135.034	--	--	--	--	15.135.034
İzmir Konak Binası-2	14.842.000	--	--	--	--	14.842.000
Ankara Başkent Binası	11.854.750	--	--	--	--	11.854.750
İstanbul Bakırköy Binası	21.500.350	--	--	--	--	21.500.350
Bursa Binası	13.200.000	--	--	--	--	13.200.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.860.000	--	--	--	--	9.860.000
Kocaeli Binası	11.862.000	--	--	--	--	11.862.000
İstanbul Fatih Binası	11.253.750	--	--	--	--	11.253.750
İstanbul Caddebostan Binası	11.225.000	--	(11.225.000)	--	--	--
Sakarya Adapazarı Binası	10.875.000	--	--	--	--	10.875.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.100.000	--	--	--	--	8.100.000
İstanbul Ataköy Binası	11.260.000	--	--	--	--	11.260.000
İstanbul Nişantaşı Binası	8.549.250	--	--	--	--	8.549.250
Halkbank Finans Kule	186.636.280	--	--	--	--	186.636.280
Park Dedeman Levent Otel	165.378.233	--	--	--	--	165.378.233
Kocaeli Şekerpinar A Blok	88.704.000	--	--	--	--	88.704.000
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	4.199.760	--	--	--	--	4.199.760
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - B17 Blok	862.650	--	--	--	--	862.650
Kocaeli Şekerpinar Ofis Projesi	70.300.584	201.721	--	--	--	70.502.305
Binalar toplamı	859.345.116	1.408.187	(11.225.000)	--	--	849.528.303
İstanbul Finans Merkezi Projesi	646.462.575	443.526	--	--	--	646.906.101
İstanbul Caddebostan Binası	--	250	11.225.000	--	--	11.225.250
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	646.462.575	443.776	11.225.000	--	--	658.131.351
Toplam	1.505.807.691	1.851.963	--	--	--	1.507.659.654

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2015	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2016
	Gerçeğe uygun değeri				Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	30.000.000	--	--	2.600.000	32.600.000
İstanbul Salıpazarı Binası	46.680.000	330.483	--	2.351.517	49.362.000
İzmir Konak Binası-1	21.382.200	--	--	3.747.800	25.130.000
Ankara Kızılay Binası	16.200.000	--	--	813.475	17.013.475
İstanbul Beyoğlu Binası	22.000.000	--	--	2.555.000	24.555.000
İstanbul Beşiktaş Binası	16.030.000	--	--	2.290.000	18.320.000
İstanbul Etiler Binası	16.200.000	--	--	566.000	16.766.000
İstanbul Şişli Binası	14.325.000	--	--	810.034	15.135.034
İzmir Konak Binası-2	13.470.000	--	--	1.372.000	14.842.000
Ankara Başkent Binası	11.000.000	--	--	854.750	11.854.750
İstanbul Bakırköy Binası	20.865.000	--	--	635.350	21.500.350
Bursa Binası	11.860.000	--	--	1.340.000	13.200.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.000.000	--	--	860.000	9.860.000
Kocaeli Binası	10.544.000	--	--	1.318.000	11.862.000
İstanbul Fatih Binası	10.000.000	--	--	1.253.750	11.253.750
İstanbul Caddebostan Binası	18.690.000	--	--	(7.465.000)	11.225.000
Sakarya Adapazarı Binası	9.032.500	--	--	1.842.500	10.875.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	7.650.000	--	--	450.000	8.100.000
İstanbul Ataköy Binası	10.975.000	--	--	285.000	11.260.000
İstanbul Nişantaşı Binası	8.200.000	--	--	349.250	8.549.250
Ataşehir Finans Kule	181.205.360	--	--	5.430.920	186.636.280
Park Dedeman Levent Otel	145.107.568	--	--	20.270.665	165.378.233
Kocaeli Şekerpinar Bankacılık Merkezi	82.521.600	--	--	6.182.400	88.704.000
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	4.177.025	--	--	22.735	4.199.760
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - B17 Blok	649.863	--	--	212.787	862.650
Kocaeli Şekerpinar Ofis Projesi	--	--	70.649.391	(348.807)	70.300.584
Binalar toplamı	737.765.116	330.483	70.649.391	50.600.126	859.345.116
İstanbul Finans Merkezi Projesi	632.096.740	3.266.683	--	11.099.152	646.462.575
Kocaeli Şekerpinar Ofis Projesi	67.592.931	3.056.460	(70.649.391)	--	--
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	699.689.671	6.323.143	(70.649.391)	11.099.152	646.462.575
Toplam	1.437.454.787	6.653.626	--	61.699.278	1.505.807.691

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar

İstanbul Karaköy Binası

İstanbul Karaköy Binası tapu kayıtlarında yüzölçümü 583 metrekare olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde kargir işanmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 23.500.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 32.600.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 363.825 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Salıpaazarı Binası

İstanbul Salıpaazarı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 1,196 metrekare olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada 14 parselde kayıtlı binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 22.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpaazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 49.362.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 115.879 TL kira geliri elde etmiştir. Şirket, Salıpaazarı Binası'nın otel olarak kullanılması için Beril Otelcilik Turizm ve Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamıştır. Binanın niteliğinin otele dönüştürülmesi sürecinde olup 6 Ocak 2017 tarihinde tadilat ve fonksiyon ruhsatı alınmıştır.

İzmir Konak Binası-1

İzmir Konak Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 739 metrekare olan İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parselde kayıtlı banka binasıdır. Gayrimenkulün bağımsız bölümleri için kat irtifakı kurulmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 13.400.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 25.130.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 330.750 TL kira geliri elde etmiştir.

Ankara Kızılay Binası

Ankara Kızılay Binası tapu kayıtlarında yüzölçümü 272 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parselde kayıtlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 12.475.237 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 17.013.475 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 333.900 TL tutarında kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

İstanbul Beyoğlu Binası

İstanbul Beyoğlu Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 195 metrekare ve metre derinlik ve beş buçuk metre irtifada; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde kayıtlı İstanbul Belediyesi lehine umumun geçmesine mahsus irtifak hakkı olan kargir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 12.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 24.555.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazın ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı katlarını Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı ("Hazine Müsteşarlığı")'na diğer bölümlerini de Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 360.270 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Beşiktaş Binası

İstanbul Beşiktaş Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 267 metrekare, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parselde kayıtlı olan kargir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 11.893.840 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 27 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 18.320.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazı Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 315.000 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Etiler Binası

İstanbul Etiler Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 617 metrekare İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1. Bölgede, 578 ada 3 parselde kayıtlı olan kargir evdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 11.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 27 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16.766.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 245.700 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Şişli Binası

İstanbul Şişli Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 200 metrekare olan, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta, 954 ada 62 parselde kayıtlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 11.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 15.135.034 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 242.550 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

İzmir Konak Binası-2

İzmir Konak Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 616 metrekare olan, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parselde kayıtlı kargir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 10.290.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14.842.000 TL'dir. Şirket bu taşınmazın bir bölümünü Halk Bank'a bir bölümünü de Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 207.486 TL kira geliri elde etmiştir.

Ankara Başkent Binası

Ankara Başkent Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 205 metrekare olan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde kayıtlı apartmandır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9.541.729 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11.854.750 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu taşınmazın bir bölümünü Halkbank'a ve diğer bölümünü ise Ceda Akaryakıt'a kiraya vermiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 263.773 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Bakırköy Binası

İstanbul Bakırköy Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 213 metrekare olan İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parselde kayıtlı sekiz katlı kargir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9.023.500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 21.500.350 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 346.500 TL kira geliri elde etmiştir.

Bursa Binası

Bursa Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 306 metrekare olan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde kayıtlı yedi katlı betonarme binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 8.500.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13.200.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 232.470 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Ankara Bahçelievler Binası-1

Ankara Bahçelievler Binası- 1, tapu kayıtlarında yüzölçümü 612 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parselde kayıtlı beş katlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 6.681.356 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9.860.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 175.455 TL kira geliri elde etmiştir.

Kocaeli Binası

Kocaeli Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 284 metrekare olan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlı binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6.519.193 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11.862.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 220.500 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Fatih Binası

İstanbul Fatih Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 208 metrekare olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parselde kayıtlı kargir banka hizmet binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 6.380.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11.253.750 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 157.500 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Caddebostan Binası

İstanbul Caddebostan Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 902 metrekare olan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde kayıtlı bahçeli kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6.300.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11.225.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Halkbank Şirket'in Halkbank ile olan kira sözleşmesi 25 Ocak 2016 tarihinde sona ermiştir. Bina kentsel dönüşüm sürecine girmiş olup, 3 Kasım 2016 tarihinde binanın yıkılması ve yeniden yapım işi ile ilgili olarak ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın kentsel dönüşümde olması sebebiyle emsal karşılaştırma yönteminde arsa payı değeri kullanılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Sakarya Adapazarı Binası

Sakarya Adapazarı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 3.000 metrekare olan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5.960.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10.875.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 201.380 TL kira geliri elde etmiştir.

Ankara Bahçelievler Binası-2

Ankara Bahçelievler Binası-2, tapu kayıtlarında yüzölçümü 610 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 parselde kayıtlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5.684.746 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8.100.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ ("Koton")'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 176.095 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Ataköy Binası

İstanbul Ataköy Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 515 metrekare olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parselde kayıtlı kargir banka binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5.061.500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11.260.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 194.513 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Nişantaşı Binası

İstanbul Nişantaşı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 221.50 metrekare olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 parselde kayıtlı sekiz kat bir lokanta tedi meskenli kargir apartmandır. Söz konusu gayrimenkul korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8.549.250 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 132.300 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Halkbank Finans Kule

Halkbank Finans Kule, tapu kayıtlarında yüzölçümü 7.995 metrekare olan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ'den alınmıştır. İlgili sözleşmeye göre KDV dahil satış bedelinin %50'si olan 72.275.000 TL kat irtifaklı 103 adet tapunun devrinde ödenmiştir. Satış bedelinin %25'i olan 36.137.500 TL 13 Haziran 2012 tarihinde ve bedelin %25'i olan son ödemenin 33.237.500 TL'si 30 Temmuz 2012 tarihinde ödenmiştir. Şirket'in alımından ötürü kalan 2.900.000 TL tutarındaki yapılacak ödeme K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ ile yapılan diğer işlemler ile mahsuplaşmıştır. Yapılan ödemeler ile birlikte 2.070.600 TL tapu harç bedeli, 509.253 TL iskan tutarları ve bu Plaza'ya istinaden alınan kredinin 1.466.224 TL'lik faiz gideri arsa ile bina bedeline ilave edilmiştir. Halkbank Finans Kule finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan kredi karşılığında 150.000.000 TL ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında teminat olarak verilmiştir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Halkbank Finans Kule için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 186.636.280 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü T.Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 4.365.760 TL kira geliri elde etmiştir.

Park Dedeman Levent Otel

Levent Arsa tapu kayıtlarında yüzölçümü 2.791 metrekare olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 22 Şubat 2010 tarihli rapora göre 25.799.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ile yapılan anlaşma ile otel projesi başlatılmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Park Dedeman Levent Otel'in maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 165.378.233 TL'dir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. kiraya verilmiş olup, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 2.782.425 TL'dir.

Kocaeli Şekerpınar A Blok

Şekerpınar A Blok, tapu kayıtlarında Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 14 Ekim 2015 tarihinde Şekerpınar A Blok yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 21 Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış olan iyi niyet sözleşmesi çerçevesinde, aylık 442.625 TL+KDV bedel ile 15 Nisan 2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 22 Aralık 2016 tarihli rapora göre Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin maliyet karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 88.704.000 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 1.416.311 TL'dir.

Eskişehir- Panorama Plus Konut Projesi - D Blok

Eskişehir D Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 28 Ağustos 2015 tarihinde Eskişehir D Blok'un yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket Migros Ticaret A.Ş.'ye 10 yıl süre ile kiralanması hususunda 20 Ağustos 2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İlgili kira sözleşmesi çerçevesinde kira başlangıç tarihi mağaza açılış tarihi olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 16 Aralık 2016 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 4.199.760 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 46.986 TL'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Eskişehir– Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok

Eskişehir B Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 2 Kasım 2015 tarihinde Eskişehir B Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket gerçek kişi ile 6.000.-TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda sözleşme imzalanmış olup, kira süreci 1 Kasım 2015 tarihi itibarıyla başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 16 Aralık 2016 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 862.650 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 18.900 TL'dir.

Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi

Şekerpınar Arsa, tapu kayıtlarında yüzölçümü 15.562 metrekare olan Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Bankacılık operasyon merkezi inşa etmek üzere mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmış ve 1. kısım için 28 Ağustos 2013 tarihinde 2. Kısım için 28 Mart 2014 tarihinde ruhsat alınmıştır. Projenin 1. kısmı olan A Blok tamamlanmış bina olarak sınıflandırılmıştır. Projenin 2. kısmı olan B Blok için yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 22 Aralık 2016 tarihli rapora göre Şekerpınar Ofis Projesi'nin mevcut inşaat seviyesine göre gerçeğe uygun değeri 70,300,584 TL olarak belirlenmiştir.

Yapılmakta olan yatırımlar

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ataşehir Arsa tapu kayıtlarında yüzölçümü 28.732 metrekare olan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2014 tarihli rapora göre 229.846.920 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 22 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 646.462.575 TL'dir. Arsa için 31 Aralık 2014 tarihinde inşaat ruhsat başvurusunda bulunulmuştur.

Arsa'nın üzerinde bulunduğu bölgede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonunda İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi geliştirilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirket arasında İFM projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır. 25 Aralık 2012 tarihinde eski 3323 ada 3 parsel 34454 yevmiye numarası ile ifrazden taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Parseller sırasıyla 16.337 metrekare ve 12.395 metrekare alana, 135.835 metrekare ve 102.953 metrekare podyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir. 10 Haziran 2015 tarihinde İFM projesi dahilindeki arsa üzerinde geliştirilecek "ofis+ticari" karma projesine ilişkin inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. 8 Aralık 2016 tarihinde İFM projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesi imzalanmış olup, raporlama dönemi itibarıyla proje inşasına başlanmıştır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Koton, Halk Sigorta, Hazine Müsteşarlığı, Migros, Ceda Akaryakıt Turizm ve Sapaz Otelcilik Turizm ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	51.547.827	47.668.231
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	147.460.972	151.368.362
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	204.776.581	50.827.720
Toplam	403.785.380	249.864.313

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2017
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	1.168.158	6.044	--	1.174.202
Özel Maliyetler	661.327	--	--	661.327
	1.829.485	6.044	--	1.835.529
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(746.715)	(60.309)	--	(807.024)
Özel Maliyetler	(661.327)	--	--	(661.327)
	(1.408.042)	(60.309)	--	(1.468.351)
	421.443	(54.265)	--	367.178

Grup 31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 6,044 TL'lik maddi duran varlık alımı gerçekleştirmiştir.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde bulunan toplam sigorta tutarı 1,140,000 TL'dir (31 Aralık 2016: 1,140,000 TL).

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri 5 yıldır.

1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2016
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	1.133.691	5.623	--	1.139.314
Özel Maliyetler	661.327	--	--	661.327
	1.795.018	5.623	--	1.800.641
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(545.968)	(52.986)	--	(598.954)
Özel Maliyetler	(661.327)	--	--	(661.327)
	(1.207.295)	(52.986)	--	(1.260.281)
	587.723	(47.363)	--	540.360

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2017
<u>Maliyet</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	755.396	--	--	755.396
	755.396	--	--	755.396
<u>Tükenme payları</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(439.122)	(47.722)	--	(486.844)
	(439.122)	(47.722)	--	(486.844)
	316.274	(47.722)	--	268.552

Grup 31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap döneminde maddi olmayan duran varlık alımı gerçekleştirilmemiştir.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde sigorta bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri 3 yıldır.

1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2016
<u>Maliyet</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	755.396	--	--	755.396
	755.396	--	--	755.396
<u>Tükenme payları</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(225.154)	(53.198)	--	(278.352)
	(225.154)	(53.198)	--	(278.352)
	530.242	(53.198)	--	477.044

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	3.404.636	3.397.355
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	3.404.636	3.397.355
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	8.564.279	9.152.608
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	8.564.279	9.152.608
Toplam finansal borçlar	11.968.915	12.549.963

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	3.404.636	3.397.355
1-2 yıl arası	1.862.197	3.073.640
2-3 yıl arası	3.042.488	2.780.637
3-4 yıl arası	3.363.744	2.514.587
4-5 yıl arası	295.850	783.744
Toplam	11.968.915	12.549.963

Para birimi	Nominal faiz			
	oranı (%)	Vade	Kısa vadeli Uzun vadeli	
TL ⁽¹⁾	8	2021	3.404.636	8.564.279
Toplam			3.404.636	8.564.279

Para birimi	Nominal faiz			
	oranı (%)	Vade	Kısa vadeli Uzun vadeli	
TL ⁽¹⁾	8	2021	3.397.355	9.152.608
Toplam			3.397.355	9.152.608

⁽¹⁾ İstanbul Beyoğlu Asmalımesit’de bulunan gayrimenkul, 25 Nisan 2011 tarihinde Halkbank’tan kullanılan bu kredi ile satın alınmıştır (Bu gayrimenkul, 8 Eylül 2011 tarihinde satılmıştır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Grup aleyhine tüketici mahkemesinde 4 adet dava açılmıştır.

Grup aleyhine yükümlülük oluşturması öngörülen davalar aşağıdaki gibidir;

Eskişehir Tüketici Mahkemesinde görülen değer tespiti davası gereği 67,760 TL karşılık ayrılmış olup, yargılama süreci devam etmektedir.

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

- i) Kendi tüzel kişilikleri adına,
- ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Grup'un 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Orijinal Tutar	Defter Değeri	Orijinal Tutar	Defter Değeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (a)	255.584.639	255.584.639	256.159.616	256.159.616
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (b)(c)	86.027.300	86.027.300	73.948.731	73.948.731
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
Toplam	341.611.939	341.611.939	330.108.347	330.108.347

a) Halkbank Finans Kulenin finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150.000.000 TL (31 Aralık 2016: 150.000.000 TL) ipotek tutarı (ilgili kredi kapanmış olmasına rağmen, ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında geri alınmamıştır), İstanbul Finans Merkezi projesi ortak altyapısının yapımı kapsamında taahhüt olarak verilen 97.504.542 TL (31 Aralık 2016: 97.504.542 TL) tutarında teminat mektubundan, Eskişehir projesi ve Referans Bakırköy projesi kapsamında müşterilerin kullanmış olduğu kredilere ilişkin garantörlük kapsamında 4.192.500 TL (31 Aralık 2016: 4.780.000 TL), Eskişehir projesi kapsamında doğan KDV iadesine ilişkin 2.154.084 TL (31 Aralık 2016: 2.154.084 TL), davaya ilişkin 36.763 TL (31 Aralık 2016: 36.763 TL), Caddebostan binası ana yüklenici firmasına verilen 1.266.405 TL (31 Aralık 2016: 1.266.405 TL) teminat mektubundan, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 381.407 TL (31 Aralık 2016: 368.882 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 48.938 TL (31 Aralık 2016: 48.938 TL) tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

(b) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla anlaşmalı olduğu bankalar ile 910.000.000 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 455.000.000 TL'dir. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 143.590.890 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 71.781.945 TL'dir. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 4,37'dir.

(c) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk Gyo-Erkonut Adi ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Erzurum Şehristan projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk Gyo-Erkonut Adi ortaklığı, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla anlaşmalı olduğu bankalar ile 255.000.000 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 127.500.000 TL'dir. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 20.340.592 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Erkonut Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 14.245.355 TL'dir. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0,87'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
YDA İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. ⁽¹¹⁾	82.665.000	82.665.000
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti. ⁽⁷⁾	22.394.412	26.950.000
Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz. Nak. ve Mad. Tic. A.Ş. ⁽⁹⁾	13.650.000	13.650.000
Biskon Yapı A.Ş. ⁽³⁾	3.359.922	300.000
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. ⁽²⁾	15.633.200	14.839.600
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ⁽⁸⁾	5.862.450	5.564.850
İlgazlar İnşaat Tic. Ve San. A.Ş. ⁽⁶⁾	2.400.000	2.400.000
K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ⁽¹⁾	2.000.000	2.000.000
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti. ⁽¹⁰⁾	1.610.000	1.610.000
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic. A.Ş. ⁽⁴⁾	693.158	693.158
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ ⁽⁵⁾	440.060	440.060
Borusan Makine ve Güç Sistemleri San.ve Tic. A.Ş. ⁽¹⁾	372.852	353.924
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti. ⁽⁷⁾	273.990	337.170
Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş. ⁽⁷⁾	211.542	--
Mutlu Çilingiroğlu Miar Mimarlık İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. ⁽⁷⁾	160.500	160.500
Megapol Mühendislik Tic. A.Ş. ⁽¹⁾	225.000	225.000
Diğer	369.723	343.555
	152.321.809	152.532.817

⁽¹⁾ Kocaeli Şekerpinar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmadan teminat mektubu alınmıştır.

⁽²⁾ Dedeman Otel Projesi kapsamında kira gelirlerine ilişkin olarak kiracı firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

⁽³⁾ Şirket "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" yapmakta olduğu yüklenici firma Biskon Yapı AŞ'den teminat mektubu almıştır.

⁽⁴⁾ İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

⁽⁵⁾ Koton Mağazacılık Tekstil San. ve Tic. AŞ Şirket'in kiracısıdır.

⁽⁶⁾ Eskişehir Panaroma projesinin yüklenici firmasıdır.

⁽⁷⁾ Bizimtepe Aydos Projesi'nin mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

⁽⁸⁾ Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ Şirket'in kiracısıdır.

⁽⁹⁾ Erzurum Şehristan Projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

⁽¹⁰⁾ Caddebostan Binası yenileme projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

⁽¹¹⁾ İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesine ilişkin olarak ana yüklenici firmadan teminat mektubu alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Grup'un 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli yükümlülükler	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Çalışan prim karşılığı	695.100	543.573
İzin karşılığı	266.731	257.582
Toplam	961.831	801.155

Uzun vadeli yükümlülükler	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatları karşılığı	300.261	202.050
Toplam	300.261	202.050

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup çalışanlarının emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir.

TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İskonto oranı	%2,83	%4,72
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6	%6
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%97	96%

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR

Peşin Ödenmiş Giderler

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenmiş sigorta gideri	331.812	220.227
Peşin ödenmiş reklam ve ilan gideri	2.817	--
Diğer	97.862	166.656
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	432.491	386.883
Verilen yatırım avansları (*)	52.272.334	56.125.984
Diğer	7.821	2.004
Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	52.280.155	56.127.988
Toplam peşin ödenmiş giderler	52.712.646	56.514.871

(*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla verilen avanslar, İFM projesi kapsamında ana yüklenici ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 37.868.247 TL (31 Aralık 2016: 37.879.038 TL) tutarındaki avanstın, Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 5.817.701 TL (31 Aralık 2016: 9.529.353 TL) tutarındaki avanstın Erzurum Şehristan Projesi kapsamında verilen 7.742.115 TL (31 Aralık 2016: 7.873.322 TL) tutarındaki avanstın ve 844.271 TL (31 Aralık 2016: 844.271 TL) tutarındaki diğer avanslardan oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR (devamı)

Diğer Dönen Varlıklar

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Devreden Katma Değer Vergisi("KDV")	14.134.816	9.400.241
Verilen depozito ve teminatlar	45.446	56.925
Verilen iş avansları	42.201	1.351
Diğer	1.753.208	1.915.412
Toplam	15.975.671	11.373.929

Diğer Duran Varlıklar

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, diğer duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Devreden Katma Değer Vergisi("KDV")	20.880.825	23.221.557
Toplam	20.880.825	23.221.557

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki arsa alımı ve Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın Erzurumdaki arsa alımı ile oluşan 20.880.825 KDV (31 Aralık 2016: 23.221.557 TL) alacağı, arsalar üzerine inşa edilecek projelerin uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Grup'un ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Halkbank	A	1,58	12.482.570	1,58	12.482.570
Halkbank(*)	B	70,38	556.019.397	70,38	556.019.397
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	298.113	0,04	298.113
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	0,00	1	<0,01	1
Halka açık	B	28,00	221.199.919	28,00	221.199.919
Ödenmiş sermaye		100,00	790.000.000	100,00	790.000.000

(*) Halkbank'ın halka açık kısımda 7.36 pay oranında 58.178.538 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 58,178,538 adet).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

a) Sermaye (devamı)

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu olarak iki türdedir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun yarıdan bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır.

Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 790.000.000 TL itibari değerinde 790.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196,217,979 TL'si nakden 466.282.021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 127.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

15 Ağustos 2012 tarihli ve 49/110 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden Şirket sermayesini 662.500.000 TL'ye artırmıştır. Artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden 185.500.000 adet hisse 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilmiştir. Şirket, 20 Haziran 2013 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karından 11.138.704 TL yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

Şirket, 5 Haziran 2014 tarihi itibarıyla, 2013 yılı karından 24.261.296 TL yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

Şirket, 11 Haziran 2015 tarihinde geçmiş yıllar karından 45.100.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 743.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 25 Mayıs 2016 tarihinde geçmiş yıllar karından 47.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 790.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

b) Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, 22,271,814 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2016: 22,271,814 adet). Şirket'in 31 Mart 2017 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26 Şubat 2013	933.649	1,34	1.251.090
Geri pay alımı	27 Şubat 2013	736.571	1,34	987.004
Geri pay alımı	28 Şubat 2013	1.000.000	1,34	1.340.000
Geri pay alımı	1 Mart 2013	2.297.269	1,32	3.021.922
Geri pay alımı	5 Mart 2013	3.455.130	1,33	4.608.678
Geri pay alımı	11 Mart 2013	457.867	1,32	604.384
Geri pay alımı	12 Mart 2013	586.245	1,32	773.843
Geri pay alımı	15 Mart 2013	2.000.000	1,32	2.640.000
Geri pay alımı	21 Mart 2013	7.210.586	1,33	9.582.612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314.024	0,00	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	0,00	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	0,00	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	0,00	--
Toplam geri alınmış paylar		22.271.814	1,11	24.809.533

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

c) Pay ihraç primleri/iskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64,925,000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katlanılan 8,847,688 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 6,132,216 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüştür.

d) Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 37,486,655 TL tutarındadır (31 Aralık 2016: 37,486,655 TL).

e) Temettü

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla temettü dağıtımı bulunmamaktadır. 25 Mayıs 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in 2016 yılı dağıtılabilir dönem karından 5,423,899 TL temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Temettü tutarının 152,912 TL'si kendi iktisap ettiği hisse senetlerine ait olduğundan şirket net 5,270,987 TL tutarında temettü dağıtmıştır.

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
Konut satış gelirleri	6.672.008	5.214.536
Kira gelirleri	13.246.226	12.647.847
Toplam gayrimenkul hasılatı	19.918.234	17.862.383
Mevduat faiz geliri	1.480.184	1.409.750
Diğer gelirler	283.780	1.756
Toplam borçlanma araçları hasılatı	1.763.964	1.411.506
Toplam hasılat	21.682.198	19.273.889

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
Konut satış maliyeti	3.779.817	3.290.688
Emlak vergisi giderleri	19.008	13.512
Diğer	132.179	123.151
Toplam gayrimenkul gelirleri maliyeti	3.931.004	3.427.351
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde oluşan zararlar	--	--
Komisyon giderleri	--	--
Toplam borçlanma araçları maliyeti	--	--
Toplam satışların maliyeti	3.931.004	3.427.351

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
Bağış ve yardımlar	2.600.000	--
Personel giderleri	1.822.412	1.447.322
Seyahat ve araç giderleri	474.875	127.656
Kira giderleri	124.233	117.712
Amortisman giderleri	108.031	106.184
Vergi, resim ve harç giderleri	146.763	104.254
Dışarıdan sağlanan faydalar	144.115	99.068
Danışmanlık gideri	137.165	91.284
Reklam ilan giderleri	156.474	88.345
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	19.720	39.515
Bakım ve onarım giderleri	3.965	7.230
Diğer giderler	13.848	12.595
Toplam	5.751.601	2.241.165

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
Maaşlar ve ücretler	1.218.479	1.002.909
SGK işveren payı	159.164	168.528
Huzur hakkı ücretleri	132.941	67.307
Diğer	311.828	208.578
Toplam	1.822.412	1.447.322

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait pazarlama satış dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
Komisyon giderleri (*)	703.508	1.267.808
Vergi, resim ve harç giderleri	1.262	213
Diğer giderler	474.023	301.539
Toplam	1.178.793	1.569.560

(*) İlgili tutar Bizimtepe Aydos Projesi kapsamında ödenen satış komisyonlarından oluşmaktadır.

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve diğer giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı geliri	696.713	16.689
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(191.403)	(39.866)

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
Faiz giderleri	315.353	377.315
Toplam finansman giderleri	315.353	377.315

22. GELİR VERGİLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

23. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır.

	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
Net dönem karı	11.010.757	11.635.321
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	790.000.000	743.000.000
Hisse başına kazanç	0,01394	0,01566

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 16. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Sektördeki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam sermayeye bölünmesi ile hesaplanır. Net borç ise toplam kredilerden nakit ve nakit benzerlerinin çıkarılması suretiyle elde edilir.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Finansal Borçlar	11.968.915	12.549.963
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(61.008.271)	(51.301.426)
Net Borç	49.039.356	38.751.463
Toplam Özkaynak	1.641.206.501	1.630.195.744
Toplam Sermaye	1.690.245.857	1.668.947.207
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	3%	2%

b) Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk politikalarına ilişkin olarak ise finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Mart 2017	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	--	58.353.510	--	--	60.807.722	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	58.353.510	--	--	60.807.722	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2016	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	--	52.142.269	--	--	51.134.642	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	52.142.269	--	--	51.134.642	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

b.2) Likidite risk yönetimi

Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>				
		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>	
Banka kredileri	11.968.915	14.618.502	895.010	2.685.031	11.038.461	--
Ticari borçlar	488.493	488.493	488.493	--	--	--
Toplam yükümlülük	12.457.408	15.106.995	1.383.503	2.685.031	11.038.461	--

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>				
		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>	
Banka kredileri	12.549.963	15.513.512	895.010	2.685.031	11.933.471	--
Ticari borçlar	534.202	534.202	534.202	--	--	--
Toplam yükümlülük	13.084.165	16.047.714	1.429.212	2.685.031	11.933.471	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup satışlarının büyük bir bölümü ile personel maliyetlerinin tamamı faaliyetleri gereği TL cinsinden gerçekleştirilmektedir. Bu sebeple döviz kurundaki ile ilgili finansal risklere, detaylarına aşağıda yer verildiği üzere, en az düzeyde maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri duyarlılık analizleri ile değerlendirilmektedir.

Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	321.527	87.107	120	910
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	767.872	211.035	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.089.399	298.142	120	910
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.089.399	298.142	120	910
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Diğer Yükümlülükler	1.146	315	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.146	315	-	-
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.146	315	-	-
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	1.088.253	297.827	120	910
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.088.253	297.827	120	910

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2016			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	742.674	211.035	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	340.483	96.750	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.083.157	307.785	-	-
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.083.157	307.785	--	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Diğer Yükümlülükler	1.109	315	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.109	315	-	-
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.109	315	-	-
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	1.082.048	307.470	--	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.082.048	307.470	-	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Grup'un, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar veya zarardaki artışı ifade eder.

	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	108.367	(108.367)	108.205	(108.205)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	108.367	(108.367)	108.205	(108.205)
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	47	(47)	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	47	(47)	--	--
7- GBP net varlık/(yükümlülüğü)	411	(411)	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- Diğer döviz net etki-gelir/(gider) (7+8)	411	(411)	--	--
TOPLAM (3+6+9)	108.825	(108.825)	108.205	(108.205)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3.1) Faiz oranı riski:

Grup faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
<i>Vadeli Mevduat</i>	60.025.719	50.290.076
Finansal yükümlülükler		
<i>Finansal borç</i>	11.968.915	12.549.963

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Mart 2017				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	61.008.271	--	61.008.271	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	12.192.216	--	12.192.216	7
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	11.968.915	--	11.968.915	13
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	--	347.403	347.403	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	141.090	141.090	4
31 Aralık 2016				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	51.301.426	--	51.301.426	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	16.867.810	--	16.867.810	7
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	--	12.549.963	12.549.963	13
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	--	470.938	470.938	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	63.264	63.264	4

Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 2 numaralı notta belirtildiği üzere Grup'un finansal tabloları Grup'un bağlı ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Grup'un konsolide olmayan verileridir.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2016: Uyumsuzluk yoktur):

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devam)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	61.008.271	51.301.426
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.679.190.790	1.658.628.593
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		149.721.940	144.909.956
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.889.921.001	1.854.839.975
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	11.968.915	12.549.963
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.641.206.501	1.630.195.744
	Diğer kaynaklar		236.745.585	212.094.268
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.889.921.001	1.854.839.975
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	60.640.651	51.134.642
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	191.611.939	180.108.347
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	--	--

SSSSSS

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devam)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	88,85%	89,42%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	3,23%	2,77%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	12,40%	11,82%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	3,21%	2,76%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--